

魏衍亮:《物权法》实施后的从属立法工作将更加艰巨 PDF转换可能丢失图片或格式, 建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/486/2021\\_2022\\_\\_E9\\_AD\\_8F\\_E8\\_A1\\_8D\\_E4\\_BA\\_AE\\_\\_c122\\_486096.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/486/2021_2022__E9_AD_8F_E8_A1_8D_E4_BA_AE__c122_486096.htm)

【摘要】我国《物权法》生效以后, 我国还需要其他大量的物权立法活动实施这部法律设立的一些规则, 实现它追求的一些立法目标。

2007年10月1日, 我国《物权法》将正式实施。本人曾经讲授《民法》课程五遍, 对我国物权法律体系有浓厚的感情, 也有很多复杂的认知、预期。无论如何, 我们认为《物权法》是我国建国以来最重大的立法事件之一。它是我国老一代法学权威们集体劳动和智慧结晶。以这部法律为起点, 我国将构建一个更加复杂、精细的物权法律体系。结合《物权法》法条和我国社会发展实践, 我们认为我国《物权法》实施后的从属立法工作将延续很多年, 更多的部门和专家将参与这个工作。而且, 由于触及更加深层的利益关系, 这个立法工作将更加艰巨。今萃取几个例子, 予以说明: 一、物权的种类和内容 该法第五条规定, 物权的种类和内容, 由法律规定。我国有很多财产关系应否通过物权法予以保护, 这需要我国通过后续立法来规定。例如, 采矿权、沿海滩涂使用权、荒山荒地使用权等要否作为不动产物权进行统一登记? 要否延长该类物权的期限, 或者建立无限期自动背书延长制度? 不动产物权证书的设立、发放、管理应否遵循特定的程序? 不动产物权的权利人可以通过何种法律程序制约相邻关系人的物权行为? 这些问题都非常重要。例如, 采矿权如果不能纳入《物权法》的不动产法律体系, 其变更、流转会存在很大的法律风险。如果仅仅向私人提供有限期的采矿权, 这

也会导致资源滥用、环境污染。尤其荒山荒地，为了保障开发人的利益，我国是否可以向私人发售900年或者永久的使用权，这也值得未来新的物权立法予以关注。不动产物权证书的设立、发放、管理方面，我国也存在很多法律漏洞。例如，有次，我们到银行领房产证，办公室开着门但是没人，桌子上堆着几十本房产证。等了很久，来了一位领导，翻了半天，找出我那一本，签了几个字，就让我把证书领走了。还有很多例子，租房客、房产人的亲属背着权利人把房屋卖掉。这些例子表明，我国对物权的管理还存在很多漏洞。现在，相邻关系人之间有很多纠纷，但是得不到法律的救济。例如，三十层的楼，十楼的业主为了让房间通透，打掉了楼内全部隔离、承重墙壁，让楼上几十层的人悬空在四面边墙上。楼上的相邻关系人找物业公司，物业公司推托着什么也不解决，找十楼的业主，人家置之不理。这种情况怎么办？房子即使修好墙，也不像原来那么结实了。十楼业主的行为给楼上业主们造成的损失可能达数百万、数千万元。这个损失谁来承担？十楼业主说，他拒绝修墙，即使修，他也没钱，需要楼上业主给二十万元来修墙。物业公司说，它没有权利去查房，没有能力监控十楼业主的破坏行为，说它没有赔偿能力。楼上业主们互相推托，没有哪家愿意掏钱修墙。于是，二十八层的业主把纠纷诉到法院，要求恢复原装，赔偿损失??二十八层业主说自己的房子贬值了，要求赔偿200万元。这可怎么办？总之，就这个《物权法》第五条还需要很多新的法规来完善。

## 二、物权的设立、变更、转让和消灭

该法第九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定

的除外。哪些是例外，这要搞清楚，否则大家都说自己是例外，这就麻烦了。受第九条约束的不动产应该至少包括土地使用权、房产所有权等基本的不动产物权，可能例外的物权要大体有所限定，不能让各部门、新规章随意设立各种例外。总之，这些都需要新法规明确予以规定。该法第十条第二款规定，国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行政法规规定。这个法条操作起来非常复杂，会触动很多部门的利益，更需要很多部门的配合。总之，它需要很多切实可行的新法规来支撑。搞不好，可能让物权登记管理关系更加混乱、模糊。该法第十三条规定了登记机关不能从事的一些行为。在现有体制下，我国行政权力膨胀、行政人员增加、行政开支增长、行政能力扩张的趋势都不可遏制。税外行政收费的名目千变万化，收费类型和总额都会持续增长。不动产登记机关如果是行政单位，或者行政事业单位，它就天生具有编造收费类型，增加收费总额的本能。即使通过法规有限遏制单位的收费欲望，其工作人员也会通过各种途径寻租，为物权人、利害关系人带来各种不便。该法第十八条规定，权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。第十九条规定，权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。这些规定看起来简单、可行，但是操作起来可能非常困难。例如，登记机关可能让权利人出示身份证明、物业公司的证明、公安局的证明。利害关系人就更难了。哪些人才算利害关系人？要哪些证明材料？例如，一个想买房的

人，去查登记簿，凭什么去查？身份证？购房合同？权利人修改登记簿内容是否需要缴费？缴多少费？带什么证明材料去实施修改？登记机关怎么核实修改、登记内容的真假？该法规定的利害关系人异议制度、预告登记制度等也存在很多操作性难题，需要新的立法予以澄清，使未来的操作内容被限定在合理的限度之内，使之不违背《物权法》立法的本意。该法对一些重大的不动产法律关系没有明确的规定。例如，该法第一百四十九条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。但是续期缴费的行政、社会成本很高，也会影响社会稳定。我们建议免费、一次性、永久续期，使住宅建设用地使用权永久归私人所有。这将是一个较大的立法突破。该法条第二款规定，非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。对非住宅建设用地的使用权，我们建议也免费、一次性、永久续期。这些规定可以极大地促进社会稳定，使我国党和政府的威信极大地提高，同时极大地提高党和政府的执政能力。让行政管理工作，乃至合理限度内的政治寻租永远和土地等基本的自然资源脱离关系，这是我国经济、政治体制进步的一大表现。市场经济的一大支柱就是私有产权。稳定、独立、广泛的私有产权从动产扩展到土地、矿产、山地、林地、滩涂、房屋、地上固着物等不动产，这是市场经济向更高层次发展的基础和保障。我国封建社会经济、政治生活的核心内容就是摆弄土地，主要是在不稳定的土地产权上搞反反复复的初始配置和非市场化流转。这是我国封建社会在制度、文化层面没有什么突

破性进步的根本原因。每次我们到雪山、草地瞻仰红军长征走过的道路，面对红军走过的那片大好河山，我们便对中国共产党心生敬畏和期待。我们党一定会带领中国人民向市场经济的更高层次迈进。让利于民，藏富于民，让人民得自由并努力保护人民的自由，这会是党和政府更高的追求。在物权关系上，党和政府完全有气魄，有能力作出上述政策调整。当然，有些人认为，国家应该保留从民间募集资金的行政能力、资源，以应对一些不时之需，例如战争、自然灾害、社会保障等。从美国的经验看，战争债券可以募集的资金更多。一旦发生战争，我国完全有能力通过其他途径募集资金，不需要通过土地出让金增加收入。对重大自然灾害，我国无非有两种：南方发大水，北方来大旱。三峡工程、南水北调等工程基本可以消除南方发大水的风险。在北方地区，通过引渤海水到内蒙建造大型盐水湖，我国可以改变北方生态。此外，海水淡化、南水北调等也可以避免北方发生重大旱情。对于社会保障，我国完全可以通过其他途径募集必要的资金，不指望这点土地出让金。总之，我国《物权法》生效以后，我国还需要其他大量的物权立法活动实施这部法律设立的一些规则，实现它追求的一些立法目标。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

[www.100test.com](http://www.100test.com)